Serial No. 11137 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 10378

Serial No. 11137 Deed No. 10378

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Patna
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **30/06/2023** by **Parwati Devi**
A stamp duty of Rs. **73800/-** and other fees of Rs. **27025/-** has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **10378** in Book No. **1**, Volume No. **236** on pages from **448** to **464** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **37** / Year **2023**

30/6/2023

Signature with Date
(**Dhananjay Kumar Rao**)
Registering Officer, Patna

Date: 30/06/2023 Token No: 11235 /2023

T-11235

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director
30/06/2023

SCANNED BY

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।
जाँच लिपिक
(अभिषेक कुमार)
नि०स०लि०

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

विकास कार्य एकरारनामा

(डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट)

आज दिनांक- 30/06/2023 को यह विकास एकरारनामा (डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निम्नलिखित व्यक्तियों के बीच सम्पादित एवं निबंधित हुआ।

District Registry Office,Patna

Token Number 11235 | Reg. Year 2023 | Serial Number 11137 | Deed Number 10378

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant Sig.	Ms Kautilya Real-Tech (Opc) Pvt Ltd (Through Mala) Pri.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Claimant Sig.	Neeraj Kumar (Agent) Neeraj 30/06/2023						
Presented By Sig.	Parwati Devi पार्वती देवी 30/6/23						
Executant Sig.	Parwati Devi पार्वती देवी 30/6/23	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Identified By Sig.	Bittu Kumar बिट्टू कुमार 30/6/23						

अवर निबंधक का कार्यालय पटना

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Captured By 2800sop133

पार्वती देवी
30/6/23

श्रीमती पार्वती देवी (PARWATI DEVI), उम्र–73 वर्ष, पति श्री रामबाबु साव, निवास स्थान–लखनी बिगहा, पोस्ट– खगौल, थाना–दानापुर, जिला–पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–801105, भारतीय नागरिक।

PAN- BNOPD6874M, Mob.- 6201499220

Aadhar No.- 3189 8460 5155

(प्रथम पक्ष) ''भूखण्ड स्वामी'' से अभिप्राय उन सभी सदस्यों को सम्मिलित किया जाता है, जिनका सम्बन्धं भूखण्ड में निहित प्रतिनिधि वारिसान सदस्य/ प्राधिकृत एजेन्ट/ उत्तराधिकारीगण एवं प्रशासकीय प्रतिनिधि सम्मिलित है।

पार्वती देवी 30/6/23

बनाम्

मेसर्स कौटिल्या रियलटेक (ओ.पी.सी.) प्रा0 लि0, M/S KAUTILYA REAL-TECH (OPC) PRIVATE LIMITED, CIN No.- U45309UP2017OPC099170, जिसका निबंधित कार्यालय– "62 A/ 02/DT-13, आदर्श नगर खोड़ा कॉलोनी, गाजियाबाद, उत्तर प्रदेश, पिन कोड–201001, द्वारा मैनेजिंग डायरेक्टर श्रीमती माला (प्रिंसिपल), **उम्र–55 वर्ष,** Aadhar No.- 7393 3198 3670, पति त्रिलोकी नाथ सिंह, निवास स्थान–62 A/02/DT-13, आदर्श नगर खोड़ा, गाजियाबाद, उत्तर प्रदेश, पिन कोड–201001, वर्त्तमान पता– फ्लैट नं0–501, Gen X Lotus, राम जयपाल नगर, गोला रोड, नियर लीड्स एशियन स्कूल, जिला–पटना द्वारा मनोनित मोख्तार **श्री निरज कुमार (एजेंट), उम्र–33 वर्ष,** Aadhar No.- 7840 1736 8659, पिता त्रिलोकी नाथ सिंह, निवास स्थान–"62 A/02/DT-13, आदर्श नगर खोड़ा, गाजियाबाद, उत्तर प्रदेश, पिन कोड–201001, वर्त्तमान पता–फ्लैट नं0–501, Gen X Lotus, राम जयपाल नगर, गोला रोड, नियर लीड्स एशियन स्कूल, जिला–पटना, राज्य–बिहार, जिसका पावर नं0–540, बुक नं0–4, जिल्द नं0–11, पेज नं0–361 से 367 तक, सी.डी. नं0–2, टोकन नं0–12038/2022, दिनांक–21.07.2022, निबंधन कार्यालय पटना सदर है।

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd. Director 30/06/2023

Company PAN- AAZCS0984K, Mob.- 8294631716

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

''विकासकर्त्ता'' (द्वितीय पक्ष) यहाँ ''विकासकर्त्ता'' द्वितीय पक्ष से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, कार्यालय उत्तराधिकारी एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका संबंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है, सम्मिलित किया जाता है।

1. यह कि उपर वर्णित प्रथम पक्ष के सदस्य भूखण्ड स्वामी है जो कि नीचे वर्णित भूखण्ड जिसका रकवा- 14 डिसमिल (चौदह डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- लखनी बिगहा, प्रगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, सव रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0-5225, थाना नं0-41 (एकतालिस), खाता नं0-72 (बहत्तर), सर्वे प्लॉट नं0-1148 (एक हजार एक सौ अड़तालिस) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0-5.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी नं0-243 पर देय है। सम्पत्ति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अंदर है, जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0-162, जोन-02

1.जिला का नाम- पटना

2.राजस्व अंचल का नाम- दानापुर

3.राजस्व हल्का- लखनी बिगहा

4.राजस्व ग्राम- लखनी बिगहा

5.राजस्व थाना- 41

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर	:-	रामचन्द्र सिंह
दक्षिण	:-	रतन सिंह
पूरब	:-	सहायक रास्ता
पश्चिम	:-	रामचन्द्र सिंह

पावती 30/6/23

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd. Director 30/06/2023

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

खेसरा पंजी में 8/191(H)/3 श्रेणी दर्ज है 30/6/23

प्रकार क शक से मुक्त पाया। जाँच लिपिक

संदर्भ

यह कि उपरोक्त सम्पत्ति जो विकास एकरारनामा पत्र में वर्णित है। वो उक्त लेख्य सम्पत्ति प्रथम पक्ष के नाम से खास खरीदगी सम्पत्ति है। जिसका वैय वसीका नं0-5641, बुक नं0-1, दिनांक- 24.09. 1986 ई0 को निबंधन कार्यालय दानापुर के माध्यम द्वारा नविस्ते मोस्मात जानकी देवी, जौजे स्व0 रामलखन सिंह, साकिन-लखनी बिगहा, पोस्ट-खगौल, थाना-दानापुर, जिला-पटना से खरीद किये हैं। बादहु खरीदारी के तिथि से प्रथम पक्ष सम्पत्ति पर काबिज दाखिल होकर मालिक मुस्तकिल बनकर वो रहकर उससे उत्पतीत आय का उपयोग वो उपभोग मौजूदा वक्त तक शांतिपूर्वक करती चली आ रही हैं। वो सम्पत्ति का मालगुजारी सलाना साल व साल प्रथम पक्ष अपने नाम से जमाबंदी- 243 पर अदा वो वसुल करती चली आ रही हैं। इस प्रकार लेख्यकारी उक्त सम्पत्ति को विकास कार्य एकरारनामा करने के लिए पूर्ण रुप से सक्षम हैं।

यह कि उपरोक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर एक बहुमंजिला इमारत का निर्माण **निम्नलिखित शर्तो एवं बंधनों पर किया जायः-**

1. यह कि उभय पक्षों के परस्पर बातचीत के फलस्वरुप विकासक (डिवलपर) द्वारा अनुसूची-I में वर्णित जमीन के उन्नयन के लिए किया गया एकरारनामा शर्तों और बन्धंणों के साथ अंकित किया गया।
2. यह कि द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष की सहमति से यह तय किया है कि अनुसूची- I में वर्णित जमीन पर **सक्षम प्राधिकार** से स्वीकृत नक्शा के अनुरुप ही बहुमंजिला इमारत बनाएंगे।
3. यह कि जमीन मालिकों और द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलेपर) के बीच इस संबंध में इस विलेख के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासक ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त सम्पति को उन्नयन के लिए ग्रहण करेंगे और जमीन मालिकों को आश्वासन दिया तथा आश्वत किया है कि उक्त सम्पति का

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director
30/06/2025

30/6/23

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

उन्नयन करने में किसी भी तरह से जमीन मालिकों को क्षति नहीं पहुँचायेंगे।

4. यह कि द्वितीय पक्ष विकासक (डेवलेपर) बचनबद्ध हैं कि अनुसूची– I में वर्णित जमीन पर प्रस्तावित बहु–मंजिला इमारत की संरचना करेंगे।

5. यह कि जमीन मालिकों एवं भवन निर्माता (विकासक) ने यह भी तय किया है कि भवन के अंतिम रुप से निर्माण के पश्चात शिखर पर निर्मित सम्पूर्ण terrace का व्यवहार उक्त इमारत के धारक तथा इमारत के स्वामियों, विकासकर्ता तथा जमीन मालिकों द्वारा बनाये गए सदस्य ही करेंगे।

6. यह कि जमीन मालिक एवं भवन निर्माता द्वारा यह भी तय किया गया है कि **सक्षम प्राधिकार** द्वारा स्वीकृत नक्शा के अनुसार ही प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के संपूर्ण हिस्से में जमीन मालिक का **47%** प्रतिशत एवं भवन निर्माता (विकासक) का **53%** प्रतिशत हिस्सा परम निर्मित–क्षेत्र, पार्किंग–क्षेत्र, फ्लैट, अनुपातिक भूखण्ड में हिस्सा इत्यादि में होगा और जमीन मालिक का **47%** हिस्सा इस विलेख की अनुसूची– III में वर्णन के अनुरूप होगा।

7. यह कि विकासक (डेवलपर) ने स्वीकार किया है कि भवन निर्माण प्रथम कोटि का होगा और उन्नत इमारत में प्रयुक्त सभी सामान ISI Mark वाले, बिना मिलावट के और दीर्घ टिकाउ गुणवत्ता वाले लगाए जायेंगे।

8. यह कि जमीन मालिक विकासक (डेवलपर) को यह स्वीकृति प्रदान करते हैं और विकासक (डेवलपर) जमीन मालिक से एकरारनामा की अनुसूची– I में वर्णित जमीन को इस एकरारनामा की शर्तो और बंधनों पर उन्नत करने का अधिकार प्राप्त करते हैं।

9. यह कि जमीन मालिक की सहमति और लिखित स्वीकृति से विकासक (डेवलपर) उक्त जमीन पर बनाए जाने वाली इमारत कम्पलेक्स का नक्शा, स्वरुप और (elevation) आकृति तैयार करने हेतू उसमें किये जाने वाले कार्य का specification तथा प्रयोग किये जाने वाले सामानों जो प्रथम कोटि के होने चाहिए, के लिये एक वस्तुकार (architect) की नियुक्ति करेंगे। इस पर होने वाले सभी खर्च और

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

architect को दिये जानेवाला पारिश्रमिक डेवेलपर द्वारा दिया और वहन किया जायेगा।

10. यह कि इस मनोबंध के निष्पादन के बाद जमीन मालिक विकासक को उनके कर्मचारियों, अभिकर्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों को उक्त सम्पति में प्रवेश करने की अनुमति देंगे, जिससे वे विभिन्न विकास-पूर्व कार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

11. यह कि प्राकृतिक विपदा और विकासक की शक्ति नियंत्रण के बाहर के कारणों को छोड़कर जिससे उक्त सम्पति और निर्माण कार्य प्रभावित हो, भवन निर्माण की समय सीमा **नक्शा पास होने कि तिथि से 4 वर्ष** की होगी और उसके बाद कार्य पूर्ण करने का **6 (छः)** महीने का कृपा काल होगा अगर डेवलपर नक्शा पास होने के पश्चात 4 वर्ष 6 महीना के अंदर जमीन मालिक को उनके हिस्से का फ्लैट नहीं सुपुर्द करते हैं तो डेवलपर प्रति महीना हर्जाना के रूप में मो0-5000/- रूपया प्रति फ्लैट के हिसाब से जमीन मालिक को भुगतान करना होगा।

12. यह कि दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं और वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने-अपने हिस्से के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक् रुप से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और इस निमित दस्तावेज का नियमानुकुल सक्षम निबंधन कार्यालय से निबंधन करा सकेंगें जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा।। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र किसी भी बैंक या सरकारी/गैरसरकारी संस्था में बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा कर सकेंगे।

Kautilya Real-Tech (CPC) Pvt. Ltd.
Director
30/06/2023

30/6/23

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

13. यह कि उक्त जमीन पर सम्पूर्ण इमारत कम्पलेक्स तथा उन्नयन कार्य पूर्ण होने पर विकासक बिक्री योग्य निर्मित इमारत के क्षेत्र का आनुपातिक आधार पर जमीन मालिक को **47%** सुपुर्द कर देंगे (प्रत्येक कोटि के घरों/फ्लैटों पर अर्थात् वे फ्लैट जो उक्त विकसित और निर्मित इमारत के प्रमुख अंग होंगे जो विकासक या उनके नामित को आनुपातिक रुप से उनको **53%** हिस्सा के भागीदार होंगे, साथ ही साथ इस श्रेणी की तकनीकी जरुरतों को ध्यान में रखते हुए निर्माण प्रथम कोटि का होगा।

14. यह कि यथावर्णित "जमीन मालिक का क्षेत्र" पर जमीन मालिक को **47%** का अधिकार होगा जिसका इमारत के पूर्णतया तैयार होने के बाद इनके हिस्से का फ्लैट सुपुर्द कर दिया जायेगा। सीढ़ी घर, रास्ता, पम्प घर, जेनरेटर घर, वाहन क्षेत्र, लिफ्ट स्थान, प्रहरी घर, सम्मिलित शौचालय एवं सम्मिलित (सामुहिक) उपयोग की अन्य चीजें जमीन मालिक और डेवेलपर दोनों द्वारा आनुपातिक रुप से उपयोग की जाएगी।

15. यह कि डेवेलपर को उक्त जमीन के उन्नयन का अधिकार होगा जिसका उन्नयन वे उस पर इमारत/फ्लैट बनाकर, कार पार्किंग स्थान और अन्यान्य tenements के द्वारा जो **सक्षम प्राधिकार** अथवा अन्य संबंधित प्राधिकार से स्वीकृत नक्शा की शर्तो और बंधनों के अनुसार करेंगे अथवा उक्त उद्देश्य के लिए जमीन मालिक डेवेलपर को जरुरत पड़े तो वैसे सभी कार्य (acts, deeds, matters) को करने के लिए डेवेलपर को अधिकृत करते हैं जिसमें खास बातें निम्नवत हैं :-

A. इमारत तथा परियोजना के लिए सर्वेयर, इंजीनियर, ठेकेदार, मजदूर और अन्य लोगों की नियुक्त करना।

B. पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित अधिकारियों को आवेदन करना तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए आवेदन करना।

C. किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और जमीन मालिक की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd. Director

tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात हस्ताक्षर करके पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना। ये सभी काम डेवेलपर अपने खर्च पर करेंगे।

D. जैसे कहा जा चुका है उक्त जमीन पर भवन बनाना और उसकी बिक्री/ किराया पर देने या अन्य प्रकार के आवंटन के लिए खरीदारों एवं किरायादारों लेनेवालों से विलेख की शर्तो के अनुरुप मनोबंध करना और उक्त इमारत में अपना हिस्सा आंशिक या सम्पूर्ण रुप से एक या अन्य प्रस्तावित संस्था को देना।

E. इमारत कम्पलेक्स में फ्लैट/tenement आदि खरीदने वालों को अपने फ्लैट/tenement के एवज में आर्थिक संस्थाओं से ऋण लेने के लिए डेवेलपर को इमारत में अपना हिस्सा बंधक रखना।

F. डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे अपने **53%** हिस्से को सीधे अथवा सहकारी समितियों द्वारा बेचे, आवंटित करें और उनके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करें।

G डेवेलपर को यह अधिकार होगा कि वे पूर्वोक्त जमीन का उन्नयन उस पर एक या अनेक भवन,फ्लैट, पार्किंग स्थान और अन्य tenement इमारत के नक्शे के अनुसार एक सम्मिलित नक्शा अथवा अलग–अलग नक्शा बनाकर और अगल–बगल की जमीन लेकर एक योजना अन्तर्गत या खंड–खंट में योजना बनाकर निर्माण करेंगे और हिस्सा अनुसार हिस्से का बंटवारा एवं बिक्रय इत्यादि करेंगे, उन्हें बेचेंगे, आवंटित करेंगे अथवा निरस्त करेंगे जैसी जरुरत हो, वैसी करेंगे, ऐसा अधिकार उन्हें सम्मिलित सभी जमीन पर बने ईमारत के लिए होगा जिसे वे जिसे उचित समझें बेचें और ऐसे फ्लैट इकाइयों/ tenement पार्किंग स्थान का मूल्य वसूलें और अपने खाते में अपने लिए रखें। ऐसी कार्रवाई के लिए किसी भी जमीन मालिक को आपत्ति का

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director
30/06/2023

30/6/23

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

अधिकार नहीं होगा। बंटवारे के अनुरूप एक–दूसरे की जमीन पर बनी ईमारत में भी हिस्सा सम्भावित है, जिसे भी उभय पक्ष स्वीकार करते है।

17. यह कि जमीन मालिक घोषणा करते हैं :–

(i). यह कि जमीन मालिक को उक्त जमीन से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका उन्नयन करने या कराने के लिए अधिकार है।

(ii). यह कि उक्त जमीन से संबंधित इस जमीन या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii). यह कि भूखण्ड स्वामी को यह अधिकार होगा कि उपरोक्त प्रोजेक्ट में उपयोग की जाने वाली सभी मेटेरियल की जाँच करेगें एवं अपने इच्छानुसार उच्चतम क्वालिटी का मेटेरियल का चयन करेगें एवं विकासकर्त्ता उसी मेटेरियल का उपयोग में लावेगें।

(iv). यह कि जमीन मालिक के अलावा उक्त जमीन पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और जमीन मालिक किसी बेनामी जमीन मालिक के बेनामीदार नहीं हैं।

(v). यह कि विकासकर्त्ता समयावधी के अन्दर प्रोजेक्ट को बनाकर भूस्वामी के हिस्से को सौपेगें इसमें विकासकर्त्ता कोई टाल मटोल नहीं करेगें।

(vi). यह कि प्रोजेक्ट में उपयोग की जाने वाली सभी मेटेरियल उच्चतम क्वालीटी के होगें यह भरोसा विकासकर्त्ता जमीन मालिक को दे रहे हैं।

(vii). यह कि जमीन मालिक को उन्नयनकृत संपति में अपने हिस्से को बेचने, पट्टा पर देने अथवा निबटान करने का अधिकार होगा।

(viii). यह कि जमीन मालिक अपने जमीन का मूल कागजात, खतियान, रसीद, मयूटेशन ऑडर, एल0 पी0 सी0 इत्यादि की छायाप्रति

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director

डेभलपर को एग्रीमेंट के पहले उपलब्ध करायेगें और जरूरत पड़ने पर मूल कागजात भी उपस्थित करेगें।

16. यह कि डेवेलपर इमारत का कार्य को पुरा करने हेतू जरूरत पड़ने पर जमीन मालिक और इमारत में उनके हिस्से की पूर्ण सुरक्षा की व्यवस्था करते हुए डेवेलपर अपना हिस्सा किसी भी बैंक में बंधक रख सकते हैं बशर्ते ऐसा ऋण अथवा उधार डेवेलपर इमारत के अपने हिस्से की जमानत पर लेंगे और यह परियोजना के उन्नयन और इमारत के निर्माण में लगाया जाएगा।

17. इस उन्नयन मनोबंध की शर्तो के अनुपालन के साथ दोनों पक्षों के बीच यह स्पष्ट सहमति हुई है कि डेवलेपर इमारत कम्पलेक्स में निर्मित क्षेत्र का **53%** प्रतिशत बिक्री योग्य हिस्से को डेवलपर उनके नामित के पक्ष में उचित ढंग से हस्तांतरिक करने के लिए डेवलपर सभी कदम उठाएँगें।

18. डेवेलपर उक्त जमीन भवन निर्माता तथा जमीन मालिक का हिस्सा सहित सम्पूर्ण इमारत में पार्किंग स्थान सहित सारा निर्माण खर्च केवल डेवेलपर द्वारा वहन किया जाएगा।

19. जमीन मालिक अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे डेवेलपर के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तो एवं बंधनों के अनुरुप उक्त जमीन के उन्नयन से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए जमीन मालिक की ओर से विकासक को प्राधिकृत करते हैं।

20. इस उन्नयन मनोबंध के तथा इससे संबंधित सभी जेब खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प खर्च और निबंधन खर्च शामिल है, डेवेलपर या उनके नामिनों द्वारा वहन किया जाएगा।

21. इस मनोबंध की शर्तो के अनुसार उक्त जमीन पर प्रस्तावित इमारत में बिक्री योग्य निर्मित क्षेत्र पर अधिकार एवं हित के अतिरिक्त जमीन मालिक को परम निर्मित क्षेत्र यथा, सीढ़ी घर, रास्ता, लिफ्ट, पानी की टंकी, जेनरेटर कमरा, खुली जगह, वाहन

पार्किंग स्थान और सभी सामूहिक क्षेत्र पर भी जमीन मालिक को अधिकार होगा।

22. इलेक्ट्रीक कनेक्शन/टेलीफोन कनेक्शन का खर्च का भूगतान डेभलपर द्वारा किया जायेगा।

23. इमारत या भवन से सबंधित किसी भी तरह का कर या अन्य कर जो सरकार को देय होगा उसका भुगतान जमीन मालिक एवं डेवलपर अपने अपने हिस्से के अनुसार भुगतान करेगें।

24. यह कि इमारत के उपरी भाग पर बरसाती बनाया जायेगा जो डेभलपर्स के हिस्से में होगा और विकासकर्त्ता अपने इच्छानुसार उसका उपयोग करेगें।

25. इमारत पुर्ण रूप से बनने के बाद इमारत की देख-रेख हेतू डेवलपर के द्वारा एक सोसाईटी का गठन किया जाएगा इसके उपरान्त डेवलपर/सोसाइटी के द्वारा बिल्डिंग के अच्छे रख रखाव हेतु जो भी नियम बनाया जाएगा। उस नियम का पालन सभी आवंटी एवं जमीन मालिक या जमीन मालिक के द्वारा बेचे गए आवंटी या किरायेदार को भी यह नियम मान्य होगा।

26. सोसाईटी के गठन के बाद भवन के सुंदरता को बनाए रखने के लिए सभी फ्लैट धारक/जमीन मालिक भवन के बाहरी हिस्से जैसे कि बालकोनी, खिड़की, छज्जा एवं पेन्ट का कलर में किसी भी प्रकार का विचलन या उसके डिजाईन में बदलाव नहीं करेगें, यदि कोई व्यक्ति बाहरी हिस्से में किसी तरह का विचलन करेगा तो सोसाईटी/डेवलपर को कानुनी कारवाई करने का पुर्ण अधिकार होगा।

अनुसूची- I

विकासात्मक अनुबंध के अन्तर्गत भूखंड का विवरण

वह आवासीय परती जमीन जिसका रकवा- 14 डिसमिल (चौदह डिसमिल) एराजी जमीन, भूमि हकियत कास्त रैयती कायमी नगदी आवासीय परती भूमि सम्पति अवस्थित वाके मौजा- लखनी बिगहा, प्रगनी- फुलवारी, थाना- दानापुर, सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री

पार्वती देवी 30/6/23

Aaditya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd. Director 30/6/2023

जिला अवर निबंधक कार्यालय पटना

वो जिला पटना। जिसका तौजी नं0–5225, थाना नं0–41 (एकतालिस), खाता नं0–72 (बहत्तर), सर्वे प्लॉट नं0–1148 (एक हजार एक सौ अड़तालिस) का अंश, है। जिसका सलाना लगान मो0–5.00 रूपया अलावे शेष वजरिये अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय दानापुर को जमाबंदी नं0–243 पर देय है। सम्पत्ति दानापुर नगर परिषद क्षेत्र के अंदर है, जिसकी चौहद्दी हस्व जैल है।

मूल्यांकन कोड नं0–162, जोन–02

1.जिला का नाम– पटना

2.राजस्व अंचल का नाम– दानापुर

3.राजस्व हल्का– लखनी बिगहा

4.राजस्व ग्राम– लखनी बिगहा

5.राजस्व थाना– 41

–:: चौहद्दी ::–

उत्तर	:–	रामचन्द्र सिंह
दक्षिण	:–	रतन सिंह
पूरब	:–	सहायक रास्ता
पश्चिम	:–	रामचन्द्र सिंह

कुल कीमत मो0– 36,40,000/– रूपया

अनुसूची– II

वास्तुशास्त्रीय एवं ढांचागत विवरण।

ढांचा	:–	आर.सी.सी. भूकम्परोधी फ्रेम ढांचा।
civil कार्य	:–	प्रथम कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन	:–	सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वेदरकोट पेन्ट होगी।
दरवाजे	:–	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd. Director

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

		बोर्ड का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। षेन्ट की गुणवत्ता उच्च कोटि का होगा।
खिड़कियाँ	:-	स्टील विण्डोज ग्लास के साथ।
फर्श	:-	सोमानी, कजरिया या समकक्ष का टाइल्स।
शौचालय	:-	सभी शौचालय में गर्म पानी का नल, glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड कम्पनी का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन टाईलस का होगा।
रसोई घर	:-	ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा सिंक स्टील का होगा। कार्यकारी platform से 24'' ऊँचा रंगीन glazed टाइल्स लगायी जायेगी।
बिजली व्यवस्था	:-	ISI Mark बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring सभी कमरों में A.C. प्वाइंट।
लिफ्ट	:-	लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark एवं ब्राण्डेड कम्पनी का होगा।

नोटः- उपरोक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- III

फ्लैट की खास विशेषताएं :-

1. बैठकखाने एवं सभी कमरे में TV का प्वाईट होगा।
2. बैठकखाने में Intercom का प्वाईट होगा।
3. जेनरेटर का लाईन सभी कॉमन एरिया में एवं प्रत्येक फ्लैट धारक को दिया जाएगा।
4. बैठकखाने एवं मुख्य शयनकक्ष में Telephone का प्वाईट होगा (कनेक्शज नहीं)।
5. भवन के सभी तल्ले पर अग्नीशामक यंत्रों का व्यवस्था दिया जाएगा।

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director

6. फ्लैट के अन्दर Concealed ISI Mark बिजली जिसमें ताँबे का तार होगा एवं मोडुलर स्वीच उच्च क्वालिटी का लगाया जायेगा। (मीटर कनेक्शन नहीं)
7. अच्छे सुरक्षा व्यवस्था के लिए CC TV कैमरा लगाया जायेगा।
8. 24 घंटा अपने ट्यूबवेल से सामुहिक पानी की व्यवस्था की जायेगी।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:–

1. बिट्टू कुमार
पिता स्व संजय साव
ग्राम- लखनी बिघा
पोस्ट खगौल
थाना - दानापुर
जिला- पटना
30/6/23

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

पार्वती देवी
30/6/23

2.
विशाल कुमार मिश्र
पिता- षडानन मिश्र
ग्राम+पो० - जयदेवपट्टी
थाना - घनश्यामपुर
जिला - दरभंगा

Vishal Kr. Mishra
30/06/2023

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director
30/06/2023

जिला अवर निबंधक का कार्यालय
पटना

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	**Rs. 73800/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**0/-**
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	**Rs. 0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**100825/-**

FEE PAID — Registration Fee

A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	1000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	26025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge: 1000

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 27025

Registering Officer
Patna

Date: 30/06/2023

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 30th June 2023 by Parwati Devi Rambabu Saw by profession Others. Status - Executant

पार्वती देवी
30/6/23

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:30/06/2023**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution Is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Bittu Kumar' age '27' Sex 'M', 'Late Sanjay Sav', resident of 'Lakhani Bigaha, Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 30/06/2023

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 236 on pages on 448 -464, for the year 2023 and stored in CD volume No. CD-37 year 2023 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

जिला अवर निबंधक का कार्यालय पटना

Registering Officer
Patna

Date : 30/06/2023

Token No. : 11235 Year : 2023 S.No. : 11137 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 10378

INDIA NON JUDICIAL

Government of Bihar

e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2300369336
Certificate Issue Date	:	30-Jun-2023 12:31 PM
GRN No.	:	BHR20230600917787E, BHR20230600936765E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2800-2300004857
Party Name	:	KAUTILYA REAL TECH OPC PRIVATE LIMITED
Purchased by	:	KAUTILYA REAL TECH OPC PRIVATE LIMITED
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	73800 (Seventy Three Thousand Eight Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	26025 (Twenty Six Thousand Twenty Five Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	1000 (One Thousand Only)
Total Amount (Rs.)	:	100825 (One Lakh Eight Hundred Twenty Five Only)

Kautilya Real-Tech (OPC) Pvt. Ltd.
Director

IN 2300371020

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.